

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

CONDOMINIO FIRST
FEDERAL SAVINGS

Apelada

v.

EDGAR F. MORALES
RAMÍREZ

Apelante

v.

TOMÁS DÍAZ MOLINA¹

Tercero Demandado

KLAN201900672

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Civil Núm.:
K CD2011-2110

Sobre:
Cobro de dinero.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres, el Juez Bonilla Ortiz.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2019.

La parte apelante, señor Edgar F. Morales Ramírez, solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 1 de abril de 2019 y notificada el 3 de abril de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. En esta, el foro primario acogió la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Condominio First Federal Savings y en su consecuencia, condenó al señor Edgar F. Morales Ramírez a pagar ciertas cuantías por concepto de cuotas de mantenimiento acumuladas, a favor del referido condominio.

Luego de examinar la aludida *Sentencia*, los documentos que conforman el apéndice del alegato de la parte apelante, el alegato en oposición del Condominio First Federal Savings, así como los autos originales de la causa del epígrafe, revocamos la *Sentencia* apelada.

¹ El 12 de febrero de 2015, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Parcial en Rebeldía* condenando al señor Tomás Díaz Molina a rembolsar al señor Edgar F. Morales Ramírez cualquier suma de dinero que se imponga pagar a este en la sentencia que se dictare en este caso, y que ahora revisamos, por concepto de cuotas de mantenimiento de la oficina 611 del Condominio First Federal Savings, para cualquier periodo anterior al 20 de noviembre de 2013.

I

El 21 de septiembre de 2011, el Condominio First Federal Savings (Condominio) instó una *Demanda* sobre cobro de dinero contra el señor Edgar F. Morales Ramírez (Morales Ramírez) — titular registral del apartamento dedicado la oficina número 611 — para reclamarle el pago de una deuda por concepto de cuotas de mantenimiento atrasadas. Mediante *Demanda enmendada*, el Condominio actualizó la deuda al 31 de enero de 2012, por una suma ascendente a \$18,350.28, más intereses y penalidades.

En su *Contestación a la demanda enmendada*, Morales Ramírez admitió ser el titular registral de la oficina 611, pero negó la deuda. A su vez, instó una reconvención en daños y perjuicios, en la que alegó que el pleito se instó con el propósito de causarle daños.

Surge del expediente judicial que Morales Ramírez alega que en el año 1993 pactó mediante contrato verbal con el señor Tomás Díaz Molina (Díaz Molina) la permuta de sus respectivas oficinas ubicadas en el Condominio. Desde entonces, Díaz Molina usa la oficina 611, lo mismo que hace Morales Ramírez con la oficina 619. El litigio obedece a que Díaz Molina dejó de pagar la cuota de mantenimiento del apartamento que usa, que consta inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de Morales Ramírez.²

Se desprende además que, durante la vista del 6 de mayo de 2014, Morales Ramírez informó que, como resultado de un litigio independiente que llevó contra Díaz Molina, el 19 de marzo de 2013 el foro primario había dictado una *Sentencia* en rebeldía, en la que reconoció la transacción jurídica de permuta habida verbalmente entre dichas partes en el 1993, respecto a las oficinas 611 y 619. En

² El proceso judicial incluyó la intervención de este Tribunal de Apelaciones. Así, mediante *Sentencia* emitida el 12 de noviembre de 2012 y notificada el 27 de noviembre de 2012, en el recurso KLAN201201306, el foro apelativo resolvió que Díaz Molina no era una parte indispensable del pleito, pues el Condominio podía presentar su reclamación de cobro de dinero de las cuotas de mantenimiento de la oficina 611 en contra del titular registral (Morales Ramírez) o el adquirente voluntario (Díaz Molina).

la referida *Sentencia*, se especificó que Díaz Molina y Morales Ramírez le comunicaron a la administración del Condominio el acuerdo verbal de permuta y esta realizó el cambio en la lista de inquilinos del Condominio. Desde entonces, Morales Ramírez pagó las cuotas de mantenimiento de la oficina 619, y Díaz Molina las de la oficina 611. Asimismo, ambos inquilinos llevaron a cabo actos de dominio sobre las oficinas objeto del contrato verbal de permuta, a decir; Díaz Molina realizó obras de construcción en la oficina 611 y Morales Ramírez alquiló la oficina 619 al First Bank of Puerto Rico. Por tanto, en la mencionada *Sentencia*, el foro de instancia puntualizó que solo faltaba otorgar la correspondiente escritura de permuta. A tales efectos, ordenó el otorgamiento de la escritura de permuta, en la que el Alguacil del Tribunal de Primera Instancia comparecería en sustitución de Díaz Molina. *Edgar F. Morales Ramírez v. Tomás Díaz Molina*, Civil Núm. KAC2012-0710 (908).

Así pues, el 20 de noviembre de 2013, se otorgó la Escritura Número Cuatro (4), sobre Permuta Judicial, ante el notario público Rafael Meléndez Ramos.³ En tal virtud, Díaz Molina adquirió la titularidad de la oficina 611, y Morales Ramírez la titularidad de la oficina 619. En igual fecha, 20 de noviembre de 2013, la escritura antes relacionada se presentó para inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por ello, previa autorización judicial, el 7 de noviembre de 2014, Morales Ramírez instó una *Demanda [de] tercero* contra Díaz Molina, para que este le rembolsara cualquier suma de dinero que viniese obligado a pagar por concepto de la demanda original en cobro de la deuda de cuotas de mantenimiento atrasadas de la oficina 611, para el periodo anterior al 20 de noviembre de 2013.⁴

³ La Alguacil Diana Ivette Navarro Cruz compareció como otorgante, en sustitución de Díaz Molina.

⁴ Según se desprende de la *Minuta, orden para mostrar causa*, de la vista celebrada el 23 de octubre de 2014, el foro primario autorizó a Morales Ramírez, de así interesarlo, a presentar una demanda de tercero contra Díaz Molina.

En la *Demanda contra tercero*, Morales Ramírez particularizó las determinaciones de hechos de la *Sentencia* dictada el 19 de marzo de 2013 en el caso Civil Núm. KAC2012-0710 (908). Al amparo de estas, razonó que procedía traer a Díaz Molina al pleito para que le respondiera por cualquier cantidad que tuviera que pagar como resultado de la sentencia que se dictara en su día.

Debidamente emplazado, Díaz Molina no contestó la demanda contra tercero ni compareció en forma alguna, por lo que el 12 de febrero de 2015, notificada el 18 de febrero de 2015, el foro *a quo* le anotó la rebeldía y dictó *Sentencia parcial en rebeldía*. En esta, tras considerar los hechos alegados en la *Demanda contra tercero*, declaró con lugar la referida demanda y condenó a Díaz Molina a rembolsar a Morales Ramírez cualquier suma de dinero que este viniera obligado a pagar por la sentencia que en su día se dicte en cobro de las cuotas de mantenimiento atrasadas de la oficina 611, para el periodo anterior al 20 de noviembre de 2013.

Luego, tras varios trámites procesales, el 10 de abril de 2018, Morales Ramírez presentó una *Solicitud para que se dicte sentencia sumariamente*. En ella, indicó que Díaz Molina había llegado a un acuerdo extrajudicial de dación en pago de la oficina 611 a favor del Condominio. Por ello, razonó que la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento atrasadas de la oficina 611 se había tornado inexistente y, por tanto, la reclamación en cobro de dinero, académica.⁵ De tal manera, solicitó que se desestimara la reclamación de manera sumaria.

Por su parte, en la *Moción en oposición a sentencia sumaria y solicitando se dicte sentencia sumaria a favor de la parte demandante*, el Condominio argumentó que Morales Ramírez venía obligado a pagar la deuda por concepto de las cuotas de

⁵ Morales Ramírez acompañó una copia fotostática del acta de la Asamblea Extraordinaria del Condominio, celebrada el 18 de julio de 2017.

mantenimiento atrasadas de la oficina 611 hasta el 20 de noviembre de 2013, fecha en que se formalizó la permuta. Añadió que no existía acuerdo alguno entre el Condominio y Díaz Molina respecto a la deuda por cuotas de mantenimiento. Así, solicitó que se dictara sentencia sumaria a favor del Condominio por la deuda acumulada al 20 de noviembre de 2013, ascendente a \$22,373.83.

En réplica, Morales Ramírez señaló que el Condominio siempre ha tenido conocimiento de la permuta habida con Díaz Molina; pues realizó el cambio en el listado de inquilinos del Condominio (*customer list*), de tal modo que Díaz Molina aparecía como ocupante de la oficina 611, y Morales Ramírez, de la oficina 619. Tanto así que, según arguyó, mientras se dilucidaba este pleito, el Condominio intentaba cobrar la deuda extrajudicialmente a Díaz Molina y, reiteró, lograron un acuerdo de dación en pago. Por tal razón, insistió en que Díaz Molina era el responsable del pago de la deuda reclamada en la demanda.

En su dúplica, el Condominio repitió su solicitud de que Morales Ramírez pagara la deuda acumulada al 20 de noviembre de 2013, por concepto de atrasos en cuotas de mantenimiento de la oficina 611.

Tras evaluar los escritos de las partes y los documentos del expediente, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia* apelada. En lo pertinente, el foro primario determinó como hecho incontrovertido que el 25 de enero de 1993, Morales Ramírez adquirió mediante escritura de compraventa, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, la oficina 611 del Condominio. Por su parte, el 7 de abril de 1986, Díaz Molina compró e inscribió la transacción de compraventa respecto a la oficina 619 del Condominio. Luego, Morales Ramírez y Díaz Molina permutaron sus

respectivas oficinas mediante un contrato verbal.⁶ De tal manera, Morales Ramírez pasó a ocupar la oficina 619 y Díaz Molina, la oficina 611.

El tribunal sentenciador añadió que, posteriormente, y como resultado de un procedimiento judicial en rebeldía, el 20 de noviembre de 2013, Morales Ramírez otorgó y presentó para inscripción la correspondiente escritura de permuta judicial, mediante la cual Díaz Molina adquirió la oficina 611 y Morales Ramírez la oficina 619 del Condominio.

El foro de instancia especificó que la cuota de mantenimiento de la oficina 611 es de \$263.84 mensual. Agregó que la deuda por cuotas de mantenimiento no pagadas en cuanto a la oficina 611, desde junio de 2007 hasta noviembre de 2012, ascendía a \$28,442.22. A su vez, indicó que la deuda por cuotas de mantenimiento no pagadas en cuanto a la oficina 611 desde diciembre de 2012 hasta septiembre de 2018, ascendía a \$31,382.55. En total, la deuda actualizada de la oficina 611, incluyendo intereses y penalidades, ascendía a \$59,824.77 para septiembre de 2018, cantidad que continuaba incrementando mensualmente.

Entonces, luego de esbozar el derecho aplicable a la sentencia sumaria; La Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, conocida como la *Ley de condominios*; y la doctrina de la ley del caso, el foro sentenciador reconoció lo resuelto por el Tribunal de Apelaciones en el recurso KLAN201201306, en que se revalidó la transacción jurídica de permuta habida verbalmente entre Díaz Molina y Morales Ramírez respecto a las oficinas 611 y 619 del Condominio — mediante la cual Díaz Molina advino titular registral de la oficina

⁶ El foro primario no especificó la fecha del acuerdo verbal de permuta habido entre Díaz Molina y Morales Ramírez.

611 y Morales Ramírez de la oficina 619 — y se ordenó el otorgamiento de la correspondiente escritura.

El foro sentenciador expuso que, luego de otorgarse la escritura de permuta judicial, Morales Ramírez presentó la demanda de tercero contra Díaz Molina. Al respecto, el foro de instancia acreditó que el 18 de febrero de 2015, dictó una *Sentencia parcial en rebeldía* en la que condenó a Díaz Molina a rembolsar a Morales Ramírez cualquier suma de dinero que este tuviera que pagar por concepto de cuotas de mantenimiento de la oficina 611 del Condominio, para cualquier periodo anterior al 20 de noviembre de 2013.

Sin embargo, el tribunal de instancia concluyó que Morales Ramírez adeudaba al Condominio las cuotas de mantenimiento de la oficina 611 desde el 1 de junio de 2007 hasta el 20 de noviembre de 2013, por la suma principal de \$20,828.94, intereses legales ascendentes a \$3,046.05 y la penalidad de 1%, equivalente a \$8,118.61.

A continuación, el foro primario precisó que, a partir del 20 de noviembre de 2013, Díaz Molina “pasó a ser el titular formal del referido apartamento [611], y por lo tanto sería el responsable de pagar las cuotas de mantenimiento”.⁷

De igual manera, a pesar de que el tribunal de instancia hizo constar en la parte correspondiente a la *aplicación del derecho a los hechos* que desestimaba la reconvención, al amparo de la doctrina imperante que no admite la acción civil de daños por la presentación de un caso civil. *Giménez Álvarez v. Silén Maldonado*, 131 DPR 91, 96-97 (1992), en la parte dispositiva de la *Sentencia* apelada el tribunal de instancia no hizo determinación alguna referente a la reconvención.

⁷ Véase, *Sentencia* apelada, pág. 16. Apéndice del recurso, pág. 18.

En la parte dispositiva de la *Sentencia* apelada, el Tribunal de Primera Instancia solamente adjudicó que Morales Ramírez era el responsable del pago de las cuotas de mantenimiento de la oficina 611 del Condominio hasta que se formalizó la transacción de permuta el 20 de noviembre de 2013.

La moción de reconsideración presentada por Morales Ramírez fue denegada mediante *Resolución* emitida el 20 de mayo de 2019 y notificada el 21 de mayo de 2019.

Inconforme, el 19 de junio de 2019, Morales Ramírez instó el presente recurso de apelación, en el que formuló los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que Edgar Morales Ramírez es responsable de la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento reclamadas, por el hecho de aparecer como titular registral al momento en que se presentó la demanda.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la titularidad de la oficina 611 le pertenecía a Edgar Morales hasta que se otorgó la escritura ordenada por *Sentencia* dictada por otra sala del Tribunal en el 2013, a pesar de que dicha *Sentencia* reconoce que el negocio jurídico se llevó a cabo en 1993.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al rechazar los planteamientos sobre cosa juzgada basados en el acuerdo de dación en pago entre el condominio y Tomás Díaz Molina.

El Condominio compareció mediante el *Alegato de la parte apelada*.

II

El mecanismo de sentencia sumaria, regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, permite al tribunal disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A tales efectos, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, provee que para que proceda dictar sentencia sumaria es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones

juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129-130 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 213. De modo que, ante la clara ausencia de certeza sobre todos los hechos materiales en controversia, no procede dictar sentencia sumaria. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 299; *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714 (1986).

Por su parte, le corresponde a la parte promovida rebatir dicha moción por vía de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, pues si bien el no hacerlo necesariamente no significa que ha de emitirse el dictamen sumario automáticamente en su contra, tal omisión lo pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, cuando se presenta una moción de sentencia sumaria, la parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que se encuentra obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente, ya que, si no lo hace de esta forma, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si así procede. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c).

Asimismo, toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe hacerse de la manera más favorable a la parte que se opone a la misma. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 300; *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, pág. 721. No obstante, “cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 130; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214.

Resulta menester precisar que “al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004); *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 562-563 (2005). A tales efectos, el juzgador no está limitado por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que debe considerar todos los documentos del expediente, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria, de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 130; *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 280-281 (1990).

En el caso de un foro apelativo, este debe utilizar los mismos criterios que el tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria: (1) sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; y (2) sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos

materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 129.

Ahora bien, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un estándar específico que como foro apelativo debemos utilizar. A tales efectos, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100 (2015), el Tribunal Supremo indicó que, de entrada, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria, así como su oposición, cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. *Id.*, pág. 118. Subsecuentemente, si existen hechos materiales controvertidos “el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos”. *Id.*, pág. 119. Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí. *Id.*

Claro está, lo anterior en nada altera la reiterada normativa en cuanto a que cuando se utiliza la sentencia sumaria “el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley”. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 300; *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

III

Es importante destacar que Morales Ramírez no cuestionó las determinaciones de hechos incontrovertidos esbozadas por el foro primario, sino que, en general, señaló que dicho foro apreció la prueba del expediente de manera errada. Tiene razón.

En el presente caso, al disponer de la demanda sobre cobro de dinero instada por el Condominio contra Morales Ramírez, el foro primario resolvió que este adeudaba al Condominio las cuotas de mantenimiento de la oficina 611 desde el 1 de junio de 2007 hasta el 20 de noviembre de 2013.

El problema con esta conclusión es que dejó de lado lo resuelto el 19 de marzo de 2013, en el caso *Edgar F. Morales Ramírez v. Tomás Díaz Molina*, Civil Núm. KAC2012-0710 (908), en la que otra sala del foro de instancia reconoció el contrato verbal de permuta habida entre Morales Ramírez y Díaz Molina en el 1993, respecto a las oficinas 611 y 619; que el Condominio tenía conocimiento de la acuerdo verbal de permuta; que se hizo constar el cambio de ocupantes de las respectivas oficinas en la lista de inquilinos del Condominio; y que, desde entonces, Morales Ramírez ejerció actos de dominio y pagó las cuotas de mantenimiento de la oficina 619, lo mismo que hizo Díaz Molina con la oficina 611 hasta que se le comenzaron a notificar los atrasos.

De igual forma, en la *Sentencia* apelada, el foro sentenciador descartó la *Sentencia parcial en rebeldía* emitida el 18 de febrero de 2015, en la que se adjudicó la demanda contra tercero instada por Morales Ramírez en contra de Díaz Molina. En dicha *Sentencia parcial en rebeldía*, tras un análisis de las alegaciones de la demanda contra tercero — que incluyó las determinaciones de hechos de la *Sentencia* del caso Civil Núm. KAC2012-0710 (908) — el tribunal *a quo* resolvió que Díaz Molina está obligado a rembolsar a Morales Ramírez cualquier suma de dinero que este tuviera que pagar por concepto de cuotas de mantenimiento de la oficina 611 del Condominio, para cualquier periodo anterior al 20 de noviembre de 2013.

Resulta evidente de lo antes enunciado que, en la *Sentencia* apelada, el Tribunal de Primera Instancia, a pesar de que reconoció

la responsabilidad de pago de Díaz Molina, no culminó su razonamiento para, de tal modo, responsabilizarlo del pago de los atrasos en las cuotas de mantenimiento de la oficina 611 para el periodo anterior al 20 de noviembre de 2013.

Es necesario recordar que no está en controversia que el pago de las cuotas de mantenimiento de la oficina 611 a partir del 20 de noviembre de 2013 le corresponde a Díaz Molina. La disputa principal versa sobre el cobro de las cuotas de mantenimiento atrasadas de la oficina 611 para el periodo anterior al 20 de noviembre de 2013. Conforme se desprende de los anteriores dictámenes, el foro de instancia validó el contrato verbal de permuta habido entre Morales Ramírez y Díaz Molina en el 1993, respecto a las oficinas 611 y 619; determinó que el Condominio tenía conocimiento de la acuerdo verbal de permuta; que la administración del Condominio hizo constar el cambio de ocupantes de las respectivas oficinas en la lista de inquilinos; y que, desde entonces, Morales Ramírez ejerció actos de dominio y pagó las cuotas de mantenimiento de la oficina 619, lo mismo que hizo Díaz Molina con la oficina 611 hasta que se le comenzaron a notificar los atrasos.

Por tanto, Morales Ramírez no tiene obligación alguna de pago de las cuotas de mantenimiento de la oficina 611 del Condominio. De hecho, lo resuelto mediante las mencionadas sentencias reafirma que Díaz Molina es el único responsable frente al Condominio por la totalidad de la deuda de cuotas de mantenimiento de la oficina 611.

De otra parte, como regla general, el objetivo final de una demanda contra tercero es facilitar la resolución pronta y económica de pleitos múltiples que puedan surgir de unos mismos hechos. *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 514 (2015), y casos allí citados. Por tanto, en aras de conveniencia procesal, la *Sentencia parcial en rebeldía* contra el tercero demandado Díaz

Molina debe ser interpretada a los fines de colegir que Díaz Molina le responde directamente al Condominio por la deuda de cuotas de mantenimiento de la oficina 611 anterior al 20 de noviembre de 2013. En otras palabras, si Morales Ramírez nada adeuda al condominio, Díaz Molina tampoco tiene que rembolsarle cuantía alguna.

En fin, Morales Ramírez presentó una moción de sentencia sumaria que demostró fehacientemente que no existía controversia en cuanto a que, a pesar de la existencia de la deuda reclamada, él no era el responsable del cumplimiento de tal obligación; sino que la obligación de pago correspondía a Díaz Molina. En su oposición, el Condominio no presentó documento alguno que, en efecto, creara controversia sobre tales hechos medulares.

Así que, luego de analizar los hechos sobre los cuales no existe controversia, enumerados en la *Sentencia* apelada, concluimos que el foro apelado erró al resolver que Morales Ramírez es el responsable del pago de las cuotas de mantenimiento de la oficina 611 desde el 1 de junio de 2007 hasta el 20 de noviembre de 2013. Es decir, procede desestimar la reclamación instada por el Condominio en contra de Morales Ramírez.

En su lugar, resolvemos que es Díaz Molina el responsable de pagar directamente al Condominio las cuotas de mantenimiento de la oficina 611 desde el 1 de junio de 2007 hasta el 20 de noviembre de 2013, por la suma principal de \$20,828.94, intereses legales ascendentes a \$3,046.05 y la penalidad de 1%, equivalente a \$8,118.61. Lo anterior, sumado a la deuda acumulada en cuotas de mantenimiento de la oficina 611 con posterioridad al 20 de noviembre de 2013.

Por último, al no adjudicarse la reconvención en la parte dispositiva de la *Sentencia* apelada, dicha reclamación permanece viva y pendiente de adjudicación. *Cárdenas Maxán v. Rodríguez*, 119

DPR 642, 659 (1987). En virtud de lo anterior, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para que adjudique la reconvención.

IV

Por los fundamentos expresados, revocamos la *Sentencia* emitida el 1 de abril de 2019, y devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, para la continuación de los procedimientos, de conformidad con lo aquí dispuesto.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones